

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia yang tidak dapat terpisahkan. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹ Mengingat betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan UUPA sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut. Seiring dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk dan lajunya pertumbuhan ekonomi di masyarakat menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Kebutuhan manusia akan tanah yang

¹ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, hlm. 1.

semakin meningkat karena kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk tersebut tidak diimbangi dengan persediaan tanah. Persediaan tanah yang terbatas menyebabkan ketidakseimbangan dalam masyarakat. Ketidakseimbangan akhirnya menimbulkan persoalan yang banyak seginya. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi manusia, maka dituntut adanya jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi setiap pemegang haknya di Indonesia.

Disebutkan di dalam Penjelasan Umum UUPA bahwa meletakkan dasar-dasar untuk kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai oleh UUPA. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Perwujudan dari ketentuan sebagaimana yang telah disebutkan di atas ditunjukkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian pada tanggal 8 Juli 1997 digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan.²

Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) UUPA yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain

² Maria S.W Sumardjono, 1997, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*”, Makalah, “Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya”, Yogyakarta, hlm. 1.

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis (selanjutnya disebut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis – I), 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 138.

alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁴

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Pemeliharaan pendaftaran

⁴ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 18-19.

tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan ketentuan tersebut salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi pertanahan. Menurut Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, tertib administrasi pertanahan merupakan upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan untuk mencapai tertib administrasi pertanahan. Salah satu macam hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik atas tanah.

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.⁵

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak yang tidak dapat diganggu gugat. Kata terkuat dan terpenuh tersebut bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk

⁵ Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso – I), 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 92-93.

menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang ter (paling) kuat dan penuh.

Pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain. Pendaftaran tersebut dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang Hak Milik atas Tanah yang bersangkutan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 23 UUPA yang menentukan bahwa:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak miik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Sehubungan dengan Peralihan Hak Milik atas tanah, Pasal 37 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli baru dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut membuktikan bahwa telah terjadi jual beli diantara kedua belah pihak yang ada dalam akta PPAT tersebut. Selain itu Akta PPAT merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk

melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan.

Kabupaten Kubu Raya adalah kabupaten termuda di Provinsi Kalimantan Barat. Kabupaten ini merupakan pemekaran dari Kabupaten Pontianak. Kabupaten Kubu Raya telah resmi berdiri dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Kabupaten Kubu Raya di Provinsi Kalimantan Barat pada tanggal 10 Agustus 2007. Sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang, Kabupaten Kubu Raya telah berkembang pesat yang pesat di bidang perekonomian. Pesatnya perkembangan ekonomi menyebabkan munculnya berbagai pembangunan di Kabupaten Kubu Raya.

Perkembangan tersebut mengakibatkan kegiatan terhadap peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli sangat sering terjadi. Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan tanahnya apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis. Oleh karena itu, pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah sebagai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perubahan data yuridis wajib untuk didaftarkan. Selain agar menuntut adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, asas mutakhir juga menuntut tersedianya teknologi yang memadai sebagai kelengkapan dalam melaksanakan pemeliharaan data. Hal ini perlu dilakukan karena dengan terpeliharanya data pendaftaran tanah dan tersedianya kelengkapan yang

memadai dalam pelaksanaan pemeliharaan data, maka data yang tersedia di Kantor Pertanahan akan menunjukkan keadaan yang mutakhir. Pada akhirnya pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perubahan yuridis sebagai pelaksanaan dari asas mutakhir ini akan mewujudkan tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat?
2. Apakah implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat.
2. Untuk mengetahui apakah implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di

Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya di bidang Hukum Pertanahan mengenai implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

- a. Bagi Pemerintah Daerah khususnya Kantor Pertanahan dalam mengimplementasikan asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah agar terwujudnya tertib administrasi pertanahan.
- b. Bagi masyarakat khususnya pemegang Hak Milik atas tanah agar terhindar dari masalah atau sengketa pertanahan yang disebabkan karena kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan dalam melaksanakan asas mutakhir.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Ada beberapa hasil karya penulisan skripsi yang meneliti dengan tema yang

hampir sama tetapi ada perbedaannya. Berikut ini adalah beberapa skripsi tersebut:

1. Penelitian Pertama

a. Judul : IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR
PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN (Studi Analisis Pemutakhiran
Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)

b. Identitas Penulis

- 1) Nama : Eri Kusumawardani
- 2) Fakultas Hukum : Universitas Negeri Semarang
- 3) NPM : 8111411202
- 4) Tahun Penelitian : 2015

c. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimanakah implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?
- 2) Apakah upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir pendaftaran tanah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?

d. Tujuan Penelitian :

- 1) Untuk mengetahui implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah dalam pemeliharaan data atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
- 2) Untuk mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk memaksimalkan pelaksanaan asas mutakhir pendaftaran tanah, untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

e. Hasil Penelitian : Implementasi asas mutakhir di Kabupaten Kendal sudah cukup baik dilihat dari banyaknya permohonan pemutakhiran data yang terjadi. Pemutakhiran data yang sering terjadi adalah pemutakhiran data karena hak tanggungan. Hal ini berbanding terbalik dengan pemutakhiran data karena penetapan pengadilan. Adanya peralihan tersebut untuk mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah khususnya dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan agar data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan dalam kondisi mutakhir dan sesuai dengan keadaan yang terakhir. Adapun upaya dari Kantor Pertanahan untuk memaksimalkan implementasi asas mutakhir yaitu dengan membuat aplikasi SIAP (Sistem Informasi Arsip Pertanahan) dan menggunakan GPS (*Global Positioning System*).

Perbedaan antara penulisan Skripsi tersebut dengan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis adalah penulisan Skripsi tersebut meneliti implementasi asas mutakhir pendaftaran tanah secara umum,

sedangkan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis adalah mengenai implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli. Selain itu perbedaan antara penulisan Skripsi tersebut dengan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis terletak pada tempat yang akan dilakukan penelitian. Penelitian dalam penulisan Skripsi tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis dalam penulisan Skripsi adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

2. Penelitian Kedua

a. Judul : IMPLEMENTASI ASAS-ASAS
PENDAFTARAN TANAH DALAM SERTIPIKASI HAK ATAS
TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI

b. Identitas Penulis

1) Nama : Lisa Ayu Dwiyanti

2) Fakultas Hukum : Universitas Sebelas Maret

3) NPM : E 0009192

4) Tahun Penelitian : 2013

c. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan sertipikasi hak atas tanah di Kabupaten Boyolali sudah sesuai dengan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka?

d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui pelaksanaan sertipikasi hak atas tanah di Kabupaten Boyolali sudah sesuai dengan asas

seederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.

- e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan sertipikasi hak atas tanah yang berlandaskan asas pendaftaran tanah belum sepenuhnya terimplementasi dengan baik di Kabupaten Boyolali. Penerapan ini dalam kenyataan di lapangan menimbulkan beberapa kendala. Kendala yang paling penting dalam pendaftaran tanah yaitu waktu dan biaya. Hal ini berkaitan dengan asas terjangkau dalam pendaftaran tanah. Terhadap kendala ini, pemerintah mencanangkan beberapa program untuk peningkatan status kepemilikan tanah. Program yang dijalankan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali meliputi: program agraria nasional (PRONA), redistribusi tanah, layanan rakyat sertipikasi tanah (Larasita).

Perbedaan antara penulisan Skripsi tersebut dengan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis adalah penulisan Skripsi tersebut meneliti implementasi semua asas-asas pendaftaran tanah, sedangkan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis adalah mengenai implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli. Selain itu perbedaan antara penulisan Skripsi tersebut dengan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis terletak pada tempat yang akan dilakukan penelitian. Penelitian dalam penulisan Skripsi tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali,

sedangkan penelitian yang dilakukan penulis dalam penulisan Skripsi adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

3. Penelitian Ketiga

a. Judul : PELAKSANAAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN TORAJA UTARA

b. Identitas Penulis

- 1) Nama : Melita Ma'dika Ambarura
- 2) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 3) NPM : 100510413
- 4) Tahun Penelitian : 2015

c. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara?
- 2) Apakah peralihan tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

d. Tujuan Penelitian :

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara.

2) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah peralihan Hak Milik tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nasional Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu proses dan syarat yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar Pelayanan dan Pengaturan pertanahan. Hal tersebut terlihat dari seluruh responden yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan. Dengan kata lain salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan telah tercapai.

Perbedaan antara penulisan Skripsi tersebut dengan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis adalah penulisan Skripsi tersebut meneliti pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli, sedangkan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis adalah mengenai implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli. Selain itu perbedaan antara penulisan

Skripsi tersebut dengan penulisan Skripsi yang dilakukan penulis terletak pada tempat yang akan dilakukan penelitian. Penelitian dalam penulisan Skripsi tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis dalam penulisan Skripsi adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

F. Batasan Konsep

1. Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. (Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
2. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

3. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
4. Tertib Administrasi Pertanahan merupakan upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. (Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

2. Sumber Data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang objek yang diteliti (sebagai data utama).
- b. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- e) Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan.
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

- 2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, hasil penelitian, artikel, dan internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan:

- 1) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan yang ditujukan kepada responden guna memperoleh informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
- 2) Wawancara yaitu kegiatan tanya jawab secara langsung kepada narasumber dengan menggunakan pedoman wawancara guna memperoleh data yang diperlukan.

b. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat. Wilayah Kabupaten Kubu Raya terdiri dari 9 kecamatan yaitu Kecamatan Batu Ampar, Kecamatan Terentang, Kecamatan Kubu, Kecamatan Teluk Pakedai, Kecamatan Sungai Kakap, Kecamatan Rasau Jaya, Kecamatan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Ambawang dan Kecamatan Kuala Mandor B. Dari 9 kecamatan tersebut diambil 2 kecamatan yaitu Kecamatan Sungai Kakap dan

Kecamatan Sungai Raya secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan pemilihan kelompok subjek yang didasarkan atas ciri-ciri dan sifat-sifat tertentu, ciri dan sifat yang dimaksud adalah wilayah yang anggota masyarakatnya paling banyak melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada bulan Desember tahun 2015. Kecamatan Sungai Kakap terdiri dari 13 desa, yaitu Jeruju Besar, Kalimas, Pal Sembilan (IX), Punggur Besar, Punggur Kapuas, Punggur Kecil, Sungai Belidak, Sungai Itik, Sungai Kakap, Sungai Kupah, Sungai Rengas, Sepuk Laut, Tanjung Saleh. Kecamatan Sungai Raya terdiri dari 20 desa, yaitu Arang Limbung, Gunung Tamang, Kali Bandung, Kapur, Kuala Dua, Limbung, Madu Sari, Mekar Baru, Mekar Sari, Muara Baru, Parit Dalam, Pulau Jambu, Pulau Limbung, Sungai Ambangah, Sungai Asam, Sungai Bulan, Sungai Raya, Sungai Raya Dalam, Tebang Kacang, Teluk Kapuas. Dari masing-masing kecamatan tersebut akan diambil 2 desa sebagai sampel sehingga ada 4 desa yaitu Desa Pal IX dan Desa Sungai Rengas (Kecamatan Sungai Kakap), serta Desa Sungai Raya dan Desa Kapur (Kecamatan Sungai Raya) secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan pemilihan kelompok subjek yang didasarkan atas ciri-ciri dan sifat-sifat tertentu, ciri dan sifat yang dimaksud adalah wilayah yang anggota masyarakatnya paling banyak melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada bulan Desember tahun 2015.

5. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.⁶ Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik atas tanah yang melakukan pendaftaran peralihan karena jual-beli pada bulan Desember tahun 2015 di Desa Pal IX dan Desa Sungai Rengas (Kecamatan Sungai Kakap), serta Desa Sungai Raya dan Desa Kapur (Kecamatan Sungai Raya) yang berjumlah 756 orang, yang terdiri dari 49 orang dari Desa Pal IX, 24 pemegang Hak Milik atas tanah yang berasal dari Desa Sungai Rengas, 267 orang dari Desa Sungai Raya dan 416 orang dari Desa Kapur.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling*, yaitu setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai unsur dari sampel yang akan ditarik.⁷ Artinya setiap pemegang Hak Milik atas tanah yang telah melakukan peralihan karena jual-beli pada bulan Desember tahun 2015 di wilayah Desa Pal IX dan Desa Sungai Rengas (Kecamatan Sungai Kakap), serta Desa Sungai Raya dan Desa Kapur (Kecamatan Sungai Raya) mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel. Sampel diambil 10% dari jumlah populasi.

7. Responden dan Narasumber

⁶ Lexi J. Meleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 135.

⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 117.

a. Responden adalah subyek yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan dalam wawancara yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada bulan Desember tahun 2015. Responden dalam penelitian ini berjumlah 76 responden. Dalam pelaksanaan penelitian dari 76 responden, diambil 20 orang responden dikarenakan kesulitan untuk mengetahui data diri/alamat dari masing-masing responden serta terkendala oleh kesibukan para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya karena memiliki tugas pokok yang harus dikerjakan. Dalam menentukan responden digunakan metode *random sampling* sehingga 20 responden dipilih secara acak (4 responden dari Desa Pal IX, 2 responden dari Desa Sungai Rengas, 6 responden dari Desa Sungai Raya, 8 responden dari Desa Kapur)

b. Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya c.q Bapak Rick Jackson, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT;
- 2) Bapak Dwi Heriyanto, S.E., M.E. selaku Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Kubu Raya;
- 3) Bapak Tugiono, S.E. selaku Camat Sungai Kakap;
- 4) Bapak H. Suhari, S.H., M.M., M.Si. selaku Camat Sungai Raya.

8. Analisis Data

Metode yang dipergunakan dalam menganalisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu dengan menggambarkan apa yang dinyatakan oleh responden dan narasumber secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁸ Untuk menarik kesimpulan digunakan metode berpikir induktif yaitu metode berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menilai kejadian yang bersifat umum.⁹

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang Hak Milik atas tanah, tinjauan tentang tertib administrasi pertanahan, dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.

⁸ *Ibid.*, hlm. 250.

⁹ Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 42.